

Sektorn för samhällsbyggnad

GATUKOSTNADSUTREDNING

Tillhörande detaljplan för Långenäs 1:101 m.fl. norr om Abborrtjärnsvägen i
Mölnlycke, Härryda kommun

Upprättad av verksamheten för mark och exploatering november 2022



1. INLEDNING

1.1 BAKGRUND OCH SYFTE

Kommunstyrelsen beslutade om att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Långenäs 1:101 m.fl., norr om Abborrtjärnsvägen i Mölnlycke, Härryda kommun den 1 september 2014 (nedan kallad "**Detaljplanen**"). Syftet med detaljplanen är att bebyggda fastigheter får utökade byggrätter som motsvarar en standard som är förenlig med helårsbostäder samt att minska påverkan på Finnsjöns ytvattentäkt genom att möjliggöra för anslutning av samtliga fastigheter till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Därtill möjliggör planförslaget för 18 nya byggrätter för småhus.

Kommunen föreslås bli huvudman för allmän plats i detaljplanen, det vill säga gator och naturområden. Med huvudmannskapet följer att kommunen är ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll för allmän platsmark. Kommunen får enligt 6 kap. 24 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL besluta att fastighetsägare i ett område, nedan kallat fördelningsområde, ska betala för kostnader avseende kommunens skyldighet att anlägga gata eller annan allmän plats. Kommunfullmäktige i Härryda kommun har den 15 oktober 2020, §186, antagit riktlinjer avseende uttag av gatukostnader, se bilaga 1. Av riktlinjerna framgår generella utgångspunkter gällande fördelningsområde, kostnadsfördelning m.m.

Denna utredning är avsedd att ligga till grund för kommunens beslut om fördelning av gatukostnader inom fördelningsområdet.

1.2 GATUKOSTNADSPROCESSEN

Gatukostnadsutredningen utarbetas genom en process som löper parallellt med detaljplaneprocessen.

Efter gatukostnadsutredningens granskningsskede (Granskning 1) har kommunen uppmärksammat ytterligare justeringsbehov. Dessa justeringar bedöms så pass omfattande att dom inte är möjliga att införa i gatukostnadsutredningen mellan granskningsskedet och antagandeskedet. Av den anledningen har kommunen beslutat att genomföra en förnyad granskning (Granskning 2) av gatukostnadsutredningen.

Notera att det endast är gatukostnadsutredningen som går ut på ny granskning. Det uppmärksamade justeringsbehovet av detaljplanen bedöms inte föranleda något behov av förnyad granskningsprocess avseende detaljplanen.

1.3 VILLKOR FÖR GATUKOSTNADSUTREDNINGENS GILTIGHET

Denna gatukostnadsutredning förutsätter för sin giltighet att Detaljplanen vinner laga kraft.

Samråd

Kommunen ska ge sakägare som berörs av förslaget tillfälle till samråd med kommunen. Samråd av gatukostnadsutredningen sker samtidigt som samråd om detaljplaneförslaget. Kommunen ska redovisa resultatet av samrådet i en samrådsredogörelse. Handlingarna finns tillgängliga i receptionen i kommunhuset samt på kommunens hemsida.

Granskning 1

Den bearbetade gatukostnadsutredningen ställs ut för granskning samtidigt som granskning sker avseende detaljplanen. Berörda fastighetsägare underrättas om granskningen. Handlingarna finns tillgängliga i receptionen i kommunhuset samt på kommunens hemsida. Under granskningstiden har berörda fastighetsägare en ny möjlighet att skriftligen framföra sina synpunkter på gatukostnadsutredningen. De inkomna synpunkterna sammanställs efter granskningen och gatukostnadsutredningen kan komma att justeras i mindre omfattning. Så länge det inte krävs ändringar i större omfattning lämnas ett slutgiltigt förslag på gatukostnadsutredningen till kommunfullmäktige för antagande.

Granskning 2

Efter gatukostnadsutredningens Granskning 1 har kommunen uppmärksammat ytterligare justeringsbehov. Dessa justeringar bedöms så pass omfattande att dom inte är möjliga att införa i gatukostnadsutredningen mellan Granskning 1 och antagandeskedet. Av den anledningen har kommunen beslutat att genomföra en förnyad granskning (Granskning 2) av gatukostnadsutredningen.

Den bearbetade gatukostnadsutredningen ställs ut för förnyad granskning, Granskning 2. Berörda fastighetsägare underrättas om granskningen. Handlingarna finns tillgängliga i receptionen i kommunhuset samt på kommunens hemsida. Under granskningstiden har berörda fastighetsägare en ny möjlighet att skriftligen framföra sina synpunkter på gatukostnadsutredningen. De inkomna synpunkterna sammanställs efter granskningen och gatukostnadsutredningen kan komma att justeras i mindre omfattning. Därefter lämnas ett slutgiltigt förslag till kommunfullmäktige för antagande.

Antagande

Kommunfullmäktige fattar beslut om gatukostnadsutredningen som varit på samråd och granskning.

Överklagande

Kommunfullmäktiges beslut om att anta gatukostnadsutredningen kan överklagas i den ordning som följer av 13 kap. kommunallagen (2017:725). Det är lagligheten av beslutet som prövas och inte en prövning av lämpligheten i beslutet.

Laga kraft

Om inget överklagande inkommit inom tre veckor från att beslutsprotokollet är anslaget på kommunens officiella anslagstavla får kommunfullmäktiges beslut om gatukostnadsutredningen laga kraft.

Fakturerad gatukostnad

När kommunfullmäktiges beslut fått laga kraft kan detaljplanen genomföras. Betalningsskyldigheten för gatukostnaden inträder när den anläggning som betalningen avser kan användas för fastigheten på avsett sätt. Den fakturerade gatukostnaden kan den enskilde enligt 15 kap 10 § PBL få prövad genom att väcka talan hos mark-och miljödomstolen, dvs ansöka om stämning.

2. FÖRÄNDRINGAR SEDAN GRANSKNING 1

Efter gatukostnadsutredningens Granskning 1 har kommunen uppmärksammat ytterligare justeringsbehov. Dessa justeringar bedöms så pass omfattande att dom inte är möjliga att införa i handlingen mellan Granskning 1 och antagandeskedet. Av den anledningen har kommunen beslutat att genomföra en förnyad granskning (Granskning 2) av gatukostnadsutredningen.

2.1 FÖRÄNDRINGAR I KOSTNADSUNDERLAG

Efter Granskning 1 har kommunen uppmärksammat att kostnads kalkylen för marklösen inte inkluderat någon ersättning för anläggningar och fastighetstillbehör inom område utlagt som allmän plats i detaljplanen. Enligt kommunens bedömning står det oklart vilken ersättning som kan komma att utgå för inlösen av befintliga anläggningar och fastighetstillbehör inom område utlagt som allmän plats i detaljplanen. Bedömningen är dock att den, i Granskning 1, angivna kostnaden för marklösen och fastighetsbildning är för låg. Frågan om intrångsersättning kommer att fastställas i samband med lantmäteriförrättning och eventuell ersättning betalas ut till berörda mark- eller anläggningsägare.

Om de beräknade kostnaderna för inlösen av mark och anläggningar, inom område utlagt som allmän plats i detaljplanen, är högre än de faktiska ersättnings- och fastighetsbildningskostnaderna, ska de faktiska kostnaderna ligga till grund för fastighetsägarnas betalningsskyldighet.

2.2 FÖRÄNDRINGAR I ANDELSTAL

Efter Granskning 1 har antalet andelar, som gatukostnaden ska fördelas på, minskat. Detta beror på att föreslagen ny byggrätt inom fastigheten Långenäs 1:105 utgår, på begäran av fastighetsägaren. Eftersom kommunen aldrig har erhållit något yrkande om ny byggrätt från fastighetsägaren väljer kommunen att tillmötesgå fastighetsägarens begäran.

2.3 KOMPLETTERING AV SAMRÅDSREDOGÖRELSEN

Kommunen har uppmärksammat att det finns obesvarade yttranden i gatukostnadsutredningens samrådsredogörelse, som skickades ut tillsammans med Granskning 1. Samrådsredogörelsen har därför kompletterats och skickas ut på nytt tillsammans med nya granskningshandlingar (Granskning 2) av gatukostnadsutredningen.

Observera att samrådsredogörelsen inte hanterar inkomna yttranden från gatukostnadsutredningens Granskning 1. Dessa och eventuellt nya yttranden på förnyade granskningen (Granskning 2) av gatukostnadsutredningen kommer istället hanteras i kommande granskningsredogörelse och skickas ut inför antagande av gatukostnadsutredningen.

3. GATUKOSTNADSUTREDNING

Gatukostnadsutredningen omfattas av tre delar:

- Avgränsningen av det område som bedöms ha nytta av anläggningarna och som tillsammans bildar *fördelningsområdet*
- *Kostnadsunderlag*

- Sättet att fördela kostnaderna, *fördelningsgrund*

3.1 FÖRDELNINGSSOMRÅDET

Fördelningsområdet framgår av bilaga 2 och innefattar området som omfattas av förslag till detaljplan. De fastigheter som finns inom fördelningsområdet ska gemensamt ersätta kommunen för kostnader för allmänna anläggningar inom fördelningsområdet.

3.2 KOSTNADSUNDERLAG

Kostnadsunderlaget omfattar de åtgärder som genomförs inom fördelningsområdets gränser. Åtgärderna motsvarar de krav på säkerhet och långsiktigt hållbara anläggningar som ställs i ett område med permanent villabebyggelse.

De åtgärder som föranleder kostnaderna är:

- ombyggnation av Grandalsvägen som omfattar breddning (av del) av vägen till 5 meter samt anläggande av två nya vändplatser,
- ombyggnation av Höga hallar som omfattar breddning av vägen till 5 meter samt anläggande av en ny vändplats och
- ombyggnation av Abborrtjärnsvägen som omfattar breddning av vägen till 5 meter från korsningen med Benarebyvägen och ca 600 meter in på vägen. På denna sträcka planeras det även för en ny gång-och cykelväg som upptar en bredd om 2,5 meter. Efter den första sektionen på Abborrtjärnsvägen övergår sektionen till 5 meters bredd utan gång-och cykelväg. Två nya vändplatser ska anläggas på Abborrtjärnsvägen.

Förutom anläggningskostnader för gator, gång-och cykelvägar, inklusive grundläggningsförstärkningar och dagvattenlösningar, belysning, släntanpassningar, projektering och byggledning ingår även kostnader för marklösen och fastighetsbildning samt administration och ränta. I kostnaden för marklösen och fastighetsbildning ingår ersättning för mark, anläggningar och andra fastighetstillbehör som behöver tas i anspråk för utbyggnad av allmän platsmark, övriga erforderliga intrång på grund av ombyggnation av gator samt fastighetsbildnings- och administrationskostnader.

Kostnaderna för utbyggnad av allmän platsmark inom området för ny detaljplan för fastigheten Långenäs 1:101 m.fl. norr om Abborrtjärnsvägen har preliminärt beräknats till 21 572 595 kronor.

Kostnader för marklösen och fastighetsbildning bedöms uppgå till 11 500 000 kronor.

Totala kostnader som ska fördelas inom fördelningsområdet är **33 072 595** kronor.

3.3 MOMS

Kommunens debitering av gatukostnader är en form av myndighetsutövning och omfattas därmed inte av mervärdesskatt (moms). Moms ingår således inte i de angivna kostnaderna.

3.4 INDEX

Samtliga kostnader avser prisnivån maj 2022. Uttaget av gatukostnaderna ska dock baseras på den kostnadsnivå som gäller när anläggningarna är färdigställda. Därför ska den totala kostnadsnivån justeras med entreprenadindex¹ fram till dess de anläggningar som ingår i kostnadsunderlaget kan användas för avsett ändamål. Följande indexgrupper och fördelningar görs:

- 50 % på grupp 211 (jordterraserings m.m.)
- 35 % på grupp 231 (grusöverbyggnad m.m.)
- 15 % på grupp 241 (asfaltbeläggningar m.m.)

3.5 FÖRDELNINGSGRUND

Härryda kommun tillämpar principen att nya byggrätter får en större andel av kostnaderna än den befintliga bebyggelsen. Fastigheter inom planområdet som i dagsläget är bebyggda anses få mindre nytta av planen och dess genomförande än de tillkommande byggrätterna som planen medger. De obebyggda småhusfastigheterna inom planområdet som inte faller under någon av dessa kategorier bedöms få samma andelstal som befintliga bebyggda fastigheter. De obebyggda småhusfastigheterna har sedan tidigare bildats för bostadsändamål och skulle sannolikt medges byggrätt i liknande utsträckning som övriga fastigheter i området även utan den nya detaljplanen.

Kostnaderna ska enligt 6 kap. 24 § PBL fördelas på ett skäligt och rättvist sätt. Fördelningen föreslås fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering. Följande klassificering och andelstal föreslås:

- Befintlig fastighet med friliggande småhus (inklusive obebyggda småhusfastigheter) får andelstal **0,5**
- Nyttillkommande friliggande byggrätt för småhus enligt förslag till detaljplan får andelstal **2,0**

Vilka andelstal som fastigheter tilldelas inom fördelningsområdet redovisas i bilaga 3. Det är de fastigheter som framgår av bilaga 3 som ska betala gatukostnader utifrån angivet andelstal.

Enligt detaljplaneförslaget är totala antalet:

- Befintliga fastigheter med friliggande småhus (inklusive obebyggda småhustomter): 72 stycken
- Nyttillkommande friliggande byggrätt för småhus: 18 stycken

Som underlag för antalet tillkommande fastigheter för småhusbebyggelse gäller det maximala antalet tillkommande fastigheter som detaljplanen tillåter.

¹ Indextalen fastställs av Statistiska centralbyrån i samråd med Entreprenadindex och Installatörsföretagen

Totala antalet andelar uppgår därmed till **72** (72 befintliga småhus x 0,5 andelar) + (18 tillkommande småhus x 2,0 andelar)

Fördelningen ger följande kostnader:

- Befintliga fastigheter med friliggande småhus (inklusive obebyggda småhusfastigheter): **229 670 kronor**
- Nyttillkommande friliggande byggrätt för småhus: **918 683 kronor**

3.6 BETALNINGSVILLKOR

Gatukostnader ska erläggas på kommunens anfordran. Betalningsskyldig är den som är ägare till fastighet inom fördelningsområdet vid den tidpunkt då kommunens fordran förfaller till betalning. Faktura kommer att skickas ut när anläggningarna kan användas för avsett ändamål. Notera att detta gäller även gatukostnad för nyttillkommande byggrätter även om dessa inte är avstyckade eller bebyggda.

Om ersättningsbeloppet är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter, får fastighetsägare enligt bestämmelser i PBL och Härryda kommuns "Riktlinjer för beviljande av avbetalning av gatukostnadsersättning", se bilaga 4, betala ersättningen genom avbetalning om godtagbar säkerhet ställs. På obetalt belopp ska utgå skälig ränta.

Bebyggda fastigheter som i gatukostnadsutredningen ska betala gatukostnadsersättning för den bebyggda delen och för en ny byggrätt kan kommunen efter skriftlig begäran medge uppskov med betalningen för den nya byggrätten, se vidare i bilaga 1.

4. BILAGOR

Bilaga 1: Riktlinjer avseende uttag av gatukostnader

Bilaga 2: Fördelningsområdet

Bilaga 3: Andelstal för fastigheter inom fördelningsområdet

Bilaga 4: Riktlinjer för beviljande av avbetalning av gatukostnadsersättning

HÄRRYDA KOMMUN

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

Mark- och exploateringsverksamheten

Marcus Bengtsson

Mark- och exploateringsingenjör

Mölnlycke, 2022-11-29